Livoa
Gestion locative

BAIL D'HABITATION NUE

Résidence principale - loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Contrat établi selon les déclarations des parties. Les contrôles automatiques ne constituent ni consultation juridique ni certification. La situation réelle, les pièces et la réglementation à la date effective de signature doivent être vérifiées.

I. Désignation des parties

LE BAILLEUR

LE(S) LOCATAIRE(S)

Le contrat est conclu directement entre le bailleur et les locataires désignés ci-dessus. Aucun honoraire d'intermédiation n'est dû au titre du présent document.

II. Objet et destination du contrat

Bien loué	
Adresse	
Description et équipements privatifs	
Régime de l'immeuble	□ Monopropriété / indivision □ Copropriété
Accessoires privatifs	
Espaces et équipements partagés	
Type d'habitat	□ Individuel □ Collectif
Période de construction	
Surface habitable du logement entier	
Pièces principales	
Chauffage	□ Individuel □ Collectif
Eau chaude	□ Individuelle □ Collective
Accès aux technologies de l'information	
Identifiant fiscal du logement	
Classe du DPE	
Date du DPE initial	

Le logement est loué à usage de résidence principale du locataire, conformément à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Décence et performance énergétique

Le bailleur délivre un logement décent, sans risque manifeste pour la sécurité physique ou la santé, exempt d'infestation de nuisibles et parasites et doté des équipements requis. Aucune déclaration du locataire ne vaut renonciation à ces exigences.

En France métropolitaine, le niveau minimal est la classe F du DPE depuis le 1er janvier 2025, la classe E à compter du 1er janvier 2028 et la classe D à compter du 1er janvier 2034. En Guadeloupe, Martinique, Guyane, à La Réunion et à Mayotte, le niveau minimal est la classe F à compter du 1er janvier 2028 et la classe E à compter du 1er janvier 2031. La consommation d'énergie finale et le niveau de performance sont déterminés selon la méthode du DPE mentionnée à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation.

III. Date de prise d'effet et durée

Prise d'effet	
Durée	□ 3 ans □ 6 ans □ Autre durée légalement applicable
Exception éventuelle pour une société civile familiale	□ Non applicable □ Oui
Justification de l'exception, le cas échéant	

Renouvellement et congés

Le bail d'habitation nue est renouvelé ou reconduit selon la loi du 6 juillet 1989, pour trois ans si le bailleur est une personne physique ou relève d'une exception légale, et six ans pour une personne morale sans exception. Le locataire peut donner congé à tout moment, avec un préavis de trois mois, réduit à un mois dans les cas légaux invoqués et justifiés. Le bailleur donne congé pour l'échéance avec un préavis d'au moins six mois, pour reprise, vente ou motif légitime et sérieux, dans le respect de la procédure et des protections légales.

Notification des congés

Le congé est notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, acte de commissaire de justice ou remise en main propre contre récépissé ou émargement, dans les formes légales. Le préavis commence à la réception, à la signification ou à la remise effective. Un courriel ordinaire ou un message Livoa ne vaut pas, à lui seul, congé régulier. Les sommes restent dues pendant le préavis selon la loi, sans double perception en cas de relocation anticipée acceptée.

IV. Conditions financières

Loyer mensuel hors charges	
Provision mensuelle sur charges	
Total mensuel	
Périodicité	Mensuelle
Terme de paiement	□ À échoir (d'avance) □ À terme échu
Jour mensuel de paiement	
Lieu et modalités	De préférence par virement bancaire. Un autre moyen de paiement peut être convenu entre les parties.
Charges : postes, répartition et exclusions	

Les provisions sur charges sont régularisées au moins annuellement sur les seules charges récupérables. Un mois avant la régularisation, le bailleur communique le décompte par nature de charges et le mode de répartition. Les justificatifs restent disponibles pendant six mois.

Le dépôt de garantie ne remplace pas le paiement des loyers et charges, y compris le dernier mois. Aucune pénalité forfaitaire de retard ni aucuns frais de relance ne sont créés par ce contrat.

Encadrement, précédent loyer et énergie

Encadrement de l'évolution du loyer	□ Oui □ Non
Loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral	□ Oui □ Non
Précédente occupation	□ Première location □ Départ ≥ 18 mois □ Départ < 18 mois
Date de départ du précédent locataire	
Dernier loyer hors charges du précédent locataire	
Dernier versement du précédent loyer	
Dernière révision du précédent loyer	
Loyer de référence (€/m²/mois)	
Loyer de référence majoré (€/m²/mois)	
Complément de loyer	
Justification du complément de loyer	
Dépenses énergétiques annuelles estimées	
Période des prix de référence du DPE	

Les charges récupérables d'habitation sont limitées par les textes. La taxe foncière, les frais de gestion de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et les dépenses non récupérables ne sont pas transférés au locataire.

Révision du loyer

Révision annuelle du loyer convenue	□ Oui □ Non
Trimestre et année de l'IRL	
Valeur publiée de l'indice de référence	

Si elle est convenue, la révision intervient à la date anniversaire de la prise d'effet, dans la limite de la variation de l'IRL publié par l'INSEE. Le bailleur dispose d'un an pour demander la révision, qui prend effet à compter de sa demande, sans rétroactivité. Toute hausse demeure soumise aux règles impératives, notamment au gel applicable aux logements F ou G.

V. Travaux

Travaux depuis le précédent bail ou renouvellement	
Travaux du bailleur et accord en cours de bail	
Travaux du locataire et diminution de loyer	
Fondement et calcul d'une hausse à la relocation, le cas échéant	

Une convention de travaux ne dispense jamais le bailleur de délivrer un logement décent. Les montants et délais doivent être précisés et légaux. Aucune majoration ou diminution non décrite ne résulte de la seule présence de cette rubrique.

VI. Dépôt de garantie et garanties complémentaires

Dépôt de garantie	
Garantie complémentaire	□ Aucune □ Cautionnement distinct □ Visale □ Assurance impayés
Référence, bénéficiaire et portée de la garantie	

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu pour une location nue, il ne peut excéder un mois de loyer hors charges. Son paiement est justifié séparément : le contrat n'en vaut pas reçu.

Restitution du dépôt

Le dépôt n'est révisable ni pendant le bail ni lors de son renouvellement. Il est restitué dans le délai légal suivant la remise effective des clés : un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée, deux mois dans les autres cas. Les retenues correspondent seulement à des sommes légalement dues et dûment justifiées ; la vétusté n'est pas facturée. Les règles relatives à la provision pour charges de copropriété et à la majoration pour restitution tardive demeurent applicables.

Le locataire communique sa nouvelle adresse lors de la remise des clés. Le bailleur fournit un décompte des retenues et les pièces justificatives. La seule durée d'occupation ou un montant forfaitaire non justifié ne fonde pas une retenue.

Obligations du bailleur

Le bailleur délivre les lieux et équipements en bon état d'usage et de réparation, assure la jouissance paisible et garantit les défauts qui y font obstacle. Il réalise les réparations autres que locatives ; celles dues notamment à la vétusté, à une malfaçon ou à un vice de construction ne sont pas transférées au locataire. Il remet gratuitement une quittance détaillée sur demande après paiement intégral des sommes quittancées ; tout paiement partiel donne lieu à un reçu.

Obligations du locataire, entretien et sous-location

Le locataire paie le loyer et les seules charges exigibles aux termes convenus, use paisiblement des lieux selon leur destination, entretient le logement et ses équipements et effectue les réparations locatives lui incombant. Il répond des dégradations selon la loi, sous réserve notamment de la force majeure, de la faute du bailleur ou du fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit. Il signale rapidement les fuites, sinistres et défauts de sécurité nécessitant une intervention.

Le locataire entretient les aérations sans obstruer la ventilation. Les obligations d'entretien de chaudière, de ramonage ou d'autres équipements suivent les textes et la répartition légale, sans transfert des grosses réparations ou remplacements pour vétusté.

Les transformations des locaux et équipements nécessitent l'accord écrit du bailleur, sous réserve des droits d'aménagement, d'adaptation et de travaux reconnus par la loi et de leurs procédures propres.

La cession et la sous-location, y compris par une plateforme touristique, exigent l'accord écrit préalable du bailleur portant également sur le prix en cas de sous-location. L'hébergement gratuit d'un proche n'est pas une sous-location et n'est pas interdit par cette clause.

Les animaux familiers sont admis sous réserve des dégâts et troubles de jouissance dont leur détenteur répond. La détention d'un chien de première catégorie au sens de l'article L. 211-12 du code rural et de la pêche maritime est interdite par le contrat.

Accès, travaux et visites

Pour vendre ou relouer, les parties conviennent préalablement de créneaux de visite, dans la limite de deux heures par jour ouvrable, hors jours fériés. Le bailleur prévient dans un délai raisonnable ; le locataire coopère à l'organisation. Aucune entrée ou visite en l'absence du locataire n'a lieu sans son accord préalable exprès ou une autorisation légale ou judiciaire.

L'accès pour travaux suit l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 : information préalable sur leur nature et leurs modalités, horaires légaux et vie privée. Aucun travail n'est imposé les samedis, dimanches et jours fériés sans accord exprès, sous réserve des dispositions impératives.

Assurance des risques locatifs

Le locataire s'assure contre les risques locatifs auprès de l'assureur de son choix. Il en justifie à la remise des clés puis chaque année à la demande du bailleur. Le défaut d'attestation ne confère aucun droit d'accès ou d'expulsion directe. La souscription pour compte après mise en demeure ou la résiliation ne peuvent intervenir que selon les règles applicables.

Clause résolutoire

Le contrat de location est résilié de plein droit pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie. La clause de résiliation de plein droit ne produit effet que six semaines après la date d'un commandement de payer demeuré infructueux.

La résiliation de plein droit est également stipulée pour défaut d'assurance des risques locatifs, un mois après un commandement demeuré infructueux, et pour manquement à l'usage paisible résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

L'acquisition de la clause, les pouvoirs du juge, la prévention des expulsions et leur exécution restent soumis à la loi. Le bailleur ne peut changer les serrures ni expulser lui-même le locataire. Aucun délai contractuel ne supprime un droit légal.

État des lieux et clés

Un état des lieux contradictoire est établi à la remise puis à la restitution des clés. Clés, badges, télécommandes et accès sont dénombrés ; leur restitution effective est attestée par reçu ou mention signée.

Le locataire peut demander à compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours et, pour le chauffage, pendant le premier mois de chauffe. En cas d'impossibilité d'établissement amiable, un commissaire de justice intervient dans les conditions légales de convocation et de partage des frais.

Remise des clés	□ À venir □ Déjà effectuée

Conditions particulières

Conditions particulières complémentaires

Les règles impératives prévalent. Une clause illicite ou réputée non écrite ne prive aucune partie de ses droits légaux.

Pièces du dossier contractuel

Cocher les pièces remises ou annexées selon la situation du logement. La liste ne vaut ni signature, ni preuve de lecture, ni reconnaissance anticipée de remise des clés.

□	Notice réglementaire d'information des locataires et bailleurs
□	Diagnostic de performance énergétique (DPE)
□	Constat de risque d'exposition au plomb (si applicable)
□	Diagnostic de l'installation électrique (si applicable)
□	Diagnostic de l'installation de gaz (si applicable)
□	État des risques - ERP (si applicable)
□	État des nuisances sonores aériennes (si applicable)
□	Extraits du règlement de copropriété (si applicable)
□	Autorisation préalable de mise en location (si applicable)
□	Acte ou contrat de garantie (si applicable)
□	État des lieux d'entrée et relevé des clés - à la remise des clés
□	Attestation d'assurance - à la remise des clés

Signatures des parties

Fait à	
Date de signature	

Chaque partie reçoit un exemplaire complet du contrat et des annexes.

LE BAILLEUR	**LE(S) LOCATAIRE(S)**
Nom et prénom / qualité :	Nom et prénom / qualité :
Signature	Signature